Wirkung der Veräußerung des Pachtgrundstücks auf die Rechtsverhältnisse hinsichtlich der vom Pächter geleisteten Sicherheit

Inaugural-Dissertation
zur
Erlangung der Doktorwürde
einer hohen Juristenfakultät
der
Landesuniversität zu Rostock
vorgelegt von

Herbert Märtens
aus Lüneburg

○○○

Lüneburg 1912

Referent: Professor Dr. Matthiaß.

Literatur-Verzeichnis.

Bolze, Die Praxis des Reichsgerichts in Civilsachen.

Dernburg, Das bürgerliche Recht. Dritter Band. Halle, 1898.

Enneccerus-Kipp-Wolff, Lehrbuch des Bürgerlichen Rechts. Band I, 2., 4. und 5. Auflage. Marburg, 1910.

Entscheidungen des Reichsgerichts in Zivilsachen.

Fischer-Henle, Bürgerliches Gesetzbuch. 6. Auflage. München, 1904.

Fränkel, Das Miet- und Pachtrecht nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch für das Deutsche Reich. Berlin, 1897.

Fuld, Das Mietrecht nach dem bürgerlichen Gesetzbuch für das Deutsche Reich. Leipzig 1898.

Gruchot, Beiträge zur Erläuterung des deutschen Rechts.

Haas, Die Sicherstellung durch Uebereignung einer Geldsumme nach deutschem bürgerlichem Recht. Straßburg, 1899.

Hellwig, Die Verträge auf Leistung an Dritte. Leipzig, 1899.

Juristische Wochenschrift.

Kohler, Lehrbuch des Bürgerlichen Rechts. Band I. Berlin, 1906.

Matthiaß, Lehrbuch des bürgerlichen Rechts. 5. Auflage. Berlin, 1910.

Mittelstein, Die Miete nach dem Rechte des Deutschen Reiches. 2. Auflage. Berlin, 1909.

Neumann, Handausgabe des Bürgerlichen Gesetzbuchs. 4. Auflage. Berlin, 1905.

Neumann, Jahrbuch des Deutschen Rechts.

Niendorff, Mietrecht nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch. 9. Auflage. Berlin, 1912.

Oertmann, Recht der Schuldverhältnisse. 3. und 4. Auflage. Berlin, 1907.

Planck, Bürgerliches Gesetzbuch. 3. Auflage. Berlin, 1907.

Protokolle der Kommission für die zweite Lesung des Entwurfs des Bürgerlichen Gesetzbuchs. Berlin, 1898.

Das Recht. Rundschau für den Deutschen Juristenstand.

Rechtsprechung der Oberlandesgerichte auf dem Gebiete des Zivilrechts. (Mugdan und Falkmann.)

Reichel, Die Schuldmitübernahme. München, 1909.

Reichsgerichtsräte, B. G. B. Kommentar. Nürnberg—Leipzig, 1910.

Staudinger, Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. 3./4. Auflage. München, 1908.

Windscheid-Kipp, Lehrbuch des Pandektenrechts. 8. Aufl. Frankfurt, 1900.

Zimmermann, Die Rechtswirkungen der Veräußerung und der Belastung des vermieteten Grundstücks auf das Mietverhältnis nach Deutschem Rechte. München, 1901.

Inhalt.

§ 1. Das Verhältnis des Sicherheitsbestellungsvertrages zum Pachtvertrage . . . . Seite 1

§ 2. Die Arten der Sicherheitsleistung . . . . „ 2

§ 3. Paragraph 572 und sein Verhältnis zu Paragraph 571 B. G. B. „ 3

§ 4. Der Eintritt des Erwerbers des Pachtgrundstücks in die sich aus der Sicherheitsleistung ergebenden Rechte . „ 5

§ 5. Der Eintritt des Erwerbers des Pachtgrundstücks in die sich aus der Sicherheitsleistung ergebenden Pflichten „ 12

§ 6. Die Rechte des Verpächters nach der Veräußerung . . „ 14

§ 7. Die Pflichten des Verpächters nach der Veräußerung . . „ 15

§ 8. Die Rechtsstellung des Pächters nach der Veräußerung . „ 25

§ 1.

Das Verhältnis des Sicherheitsbestellungsvertrages zum Pachtvertrage.

Man findet es häufig im praktischen Leben, ja man kann sagen, es ist beinahe die Regel, daß der Pächter eines landwirtschaftlichen Grundstücks für die Erfüllung seiner Verpflichtungen aus dem Pachtvertrage dem Verpächter Sicherheit geleistet hat. Denn die pekuniären Gefahren, die dem Verpächter drohen, wenn ein zahlungsschwacher oder in Vermögensverfall geratener Pächter seine Pflichten vernachlässigt, sind recht erhebliche. Darum wird sich in den meisten Fällen der Eigentümer eines landwirtschaftlichen Grundstücks auf den Abschluß eines Pachtvertrages nur einlassen, wenn zugleich der Pächter sich verpflichtet, eine Sicherheit in angemessener Höhe zu bestellen. Diese Verpflichtung kann der Pächter sowohl in dem in der Regel[1]) schriftlichen Pachtvertrage selbst, wie auch in einem besonderen formlosen[2]) Vertrage übernehmen. Dies hat jedoch keinen Einfluß auf das Verhältnis des Sicherheitsbestellungsvertrages zum Pachtvertrage. Es ist der erstere stets ein von dem letzteren abhängiger und ihm eng angegliederter. Wenn auch der Sicherheitsbestellungsvertrag ein anderes obligatorisches Verhältnis ist, als der Pachtvertrag, so dient er doch nur der Erfüllung der Pflichten des Pächters, er hat wirtschaftlich und auch rechtlich keine selbständige, von dem Pachtverhältnis loszulösende Bedeutung. Der Sicherheitsbestellungsvertrag hat das Vorliegen eines rechtsgültigen Pachtvertrages zur Voraussetzung. Ebenso wie die Bestellung eines Faustpfandrechts für eine nichtige Forderung nichtig ist[3]), so ist auch ein Vertrag, in dem jemand die Verpflichtung zur Bestellung eines Pfandrechts übernimmt, in solchem Falle nichtig. Das Gleiche muß gelten, wenn der Vertrag die Verpflichtung zur Bestellung irgend einer anderen Sicherheit zum Gegenstand hat. Ferner erlöschen die Rechte des Verpächters aus der Sicherheitsleistung, wenn der Pachtvertrag sein Ende erreicht hat und der Pächter seinen sämtlichen Verpflichtungen nachgekommen ist.[4]) Das rechtliche Schicksal des Sicherheitsbestellungsvertrages ist also mit dem des Pachtvertrages eng verknüpft.

---

[1]) Vergl. §§ 581, 566.
[2]) Vergl. Prot. II S. 261.
[3]) Vergl. Neumann, B. G.-B. § 1204 Anm. 2a. Matthiaß S. 536.
[4]) Vergl. §§ 1252, 1163.

§ 2.

Die Arten der Sicherheitsbestellung.

Hat ein Pächter sich verpflichtet, dem Verpächter Sicherheit zu leisten, so kann er dieser Verpflichtung in verschiedener Weise nachkommen, ohne dabei auf die in § 232 aufgezählten Möglichkeiten beschränkt zu sein. In der Regel freilich wird es durch den Sicherheitsbestellungsvertrag dem Pächter genau vorgeschrieben sein, wie er Sicherheit zu leisten hat. Im wirtschaftlichen Leben wird man am häufigsten dem Fall begegnen, daß der Pächter Sicherheit durch Übereignung von Geld geleistet hat. Der Ausdruck Kaution, unter dem der Jurist alle Fälle der Sicherheitsleistung begreift, ist der Sprache des täglichen Lebens fast nur für den speziellen Fall, daß bares Geld die Sicherheit bildet, geläufig. Für den Wirtschaftsverkehr ist eben die „Barkaution“, mit welchem Worte wir im Folgenden diese Art der Sicherheit bezeichnen wollen, der typische und wichtigste Fall der Sicherheitsleistung. Denn wirtschaftlich und juristisch betrachtet, ist bei der Barkaution der Grundgedanke und das Wesen des Realkredits in besonders intensiver Weise ausgeprägt. Ihren Gegenstand bildet das Geld, also das Vermögensobjekt, das bei jeder Sicherheitsleistung dem Gläubiger letzten Endes verschafft werden soll. Der umständliche Prozeß, durch den bei anderen Sicherheitsverhältnissen, wie Bürgschaft, Hypothek, Faustpfand, das Geld flüssig gemacht werden muß, fällt hier also weg. Die juristische Form der Barkaution ist die Eigentumsübertragung, die vollkommenste und durchgreifendste Art der Einfügung einer Sache in die Rechtssphäre einer Person.

Das Rechtsverhältnis bei der Barkaution ist in kurzen Zügen folgendes: Der Gläubiger erhält eine Geldsumme zu Eigentum und zu völlig freier Verfügung. Er soll dadurch Deckung erhalten für Ansprüche, die er gegen den Besteller schon hat oder künftig noch bekommen wird. Nach Ablauf des Zeitraumes, für den die Kaution bestellt worden ist, hat der Gläubiger den Betrag, der seine Forderungen gegen den Schuldner übersteigt, dem Besteller zurückzuerstatten und sich mit dem Restbetrag als für seine Forderungen befriedigt anzusehen. Auf Herausgabe dieses Überschusses — oder, wenn dem Empfänger keine Forderungen erwachsen sind, oder er für seine Ansprüche schon befriedigt worden ist, auf Herausgabe der ganzen Summe — hat der Kautionsbesteller einen persönlichen Anspruch gegen den Gläubiger. Daneben wird er oft während des Laufens des Vertragsverhältnisses einen Anspruch auf Verzinsung der hingegebenen Geldsumme haben, wenn nicht von vornherein seine Verpflichtungen aus dem Vertragsverhältnis, deren Erfüllung durch die Kaution gesichert werden soll, mit Rücksicht auf die gewinnbringende Eigenschaft der Kaution geringer bemessen sind. Dieser Fall wird bei der Pacht nicht selten sein.

Im Bürgerlichen Gesetzbuch fehlt es an einer positiven Bestimmung über die Barkaution. Nach allgemein vertretener Ansicht sind auf sie jedoch die Regeln über das Pfandrecht an beweglichen Sachen anzuwenden, wie auch häufig die Barkaution mit irregulärer Pfandbestellung bezeichnet wird.[1])

Es bleibt natürlich den Parteien unbenommen, auch eine andere Art der Sicherheitsleistung zu verabreden. So findet man es auch, daß der Pächter dem Verpächter ein Pfandrecht an Wertpapieren oder eine Sicherungshypothek an einem Grundstück bestellt hat. Die übrigen Arten der Sicherheitsleistung werden, wie auch sonst im Wirtschaftsverkehr, seltener sein, weil sie dem Gläubiger keine so schnelle und sichere Befriedigung versprechen.

Die folgende Besprechung soll sich jedoch nicht auf die drei genannten Arten beschränken, sondern jede Art der Sicherheitsleistung berücksichtigen.

§ 3.

Paragraph 572 und sein Verhältnis zu Paragraph 581 B. G. B.

Aus dem Umstande, daß eine Sicherheit für die Verpflichtungen des Pächters aus einem Pachtvertrage über ein Grundstück bestellt ist, entstehen irgendwelche rechtlichen Besonderheiten nicht. Solchen begegnen wir erst, wenn das Pachtgrundstück veräußert wird, und zwar bei der Betrachtung der Frage, welche Bedeutung eine solche Veräußerung für die rechtlichen Beziehungen der Beteiligten zu einander in Ansehung der Pachtkaution hat. Die hier in Betracht kommende gesetzliche Bestimmung finden wir unter den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches über die Miete im § 572, der nach § 581 Abs. 2 auf die Pacht entsprechend anzuwenden ist.

Das Bürgerliche Gesetzbuch behandelt also den Fall, daß bei Miete oder Pacht über ein Grundstück vom Mieter oder Pächter für die Erfüllung seiner Pflichten dem Vermieter oder Verpächter Sicherheit geleistet ist, in erster Linie bei der Miete. Gleichwohl begegnen wir einer solchen Sicherheitsleistung weit häufiger bei der Pacht, als bei der Miete.[2]) Das tritt auch in den einschlägigen höchstrichterlichen Entscheidungen zutage.[3])

Eine rechtliche Besprechung der oben genannten Bestimmung hat demnach für das Gebiet der Pacht eine weitaus größere Bedeutung als

---

[1]) Vergl. Fischer-Henle § 1204 Anm. 4, Haas S. 31, Dernburg III S. 750, Staudinger § 1204 Anm. VI.

[2]) Vergl. Prot. II 261; Oertmann § 572 Anm. 1; Staudinger § 572 Anm.; Reichsgerichtsräte § 572 Anm. 1; Planck § 572 Anm.; Mittelstein S. 492 Anm. 29.

[3]) Vergl. u. a. Bolze 2 Nr. 934, 3 Nr. 644, 10 Nr. 423; Gruchot 49, 908; R. G. 31, 250; 53, 247, wo Pacht vorliegt; O. L. G. 11 143, 309, wo es sich um Miete handelt.

für das der Miete. Darin liegt der Grund, daß nur die Pachtkaution zum Gegenstand der vorliegenden Arbeit gemacht worden ist. Daß gleichwohl alles im folgenden Auszuführende auch für die Miete gilt, bedarf keiner besonderen Hervorhebung.

Die Bestimmungen des § 572 lauten mit Rücksicht auf § 581 Abs. 2 für die Pacht:

„Hat der Pächter des veräußerten Grundstücks dem Verpächter für die Erfüllung seiner Verpflichtungen Sicherheit geleistet, so tritt der Erwerber in die dadurch begründeten Rechte ein. Zur Rückgewähr der Sicherheit ist er nur verpflichtet, wenn sie ihm ausgehändigt wird oder wenn er dem Verpächter gegenüber die Verpflichtung zur Rückgewähr übernimmt."

Dies ist die einzige gesetzliche Bestimmung, die zu der oben aufgeworfenen Frage Stellung nimmt. Sie trifft Vorschriften über den Eintritt des Erwerbers des Pachtgrundstücks in die Rechte und Pflichten aus einer vom Pächter geleisteten Sicherheit. Von den Rechten und Pflichten der übrigen Beteiligten und dem Einfluß der Veräußerung darauf schweigt das Gesetz.

Aus der oben geschilderten Abhängigkeit des Rechtsverhältnisses bezüglich der Sicherheit von dem Pachtverhältnis folgt ohne weiteres, daß ein Eintritt des Erwerbers in ersteres nur erfolgen kann, wenn auch der Eintritt in das letztere erfolgt. Dieses kommt auch in der Fassung des § 572 zum Ausdruck, welcher ohne Zuhülfenahme des § 571 unverständlich ist. Es müssen demnach zunächst für den § 572 auch die Voraussetzungen erfüllt sein, nach denen gemäß § 571 der Eintritt des Erwerbers in die Rechte und Pflichten aus dem Pachtverhältnis erfolgt. Diese Voraussetzungen sind im einzelnen:

1) Es muß ein Pachtverhältnis über ein Grundstück vorliegen, das auf einem gültig geschlossenen und wirksam fortbestehenden Vertrage beruht, der den nach § 581 notwendigen Inhalt hat.[1])

2) Das Pachtgrundstück muß dem Pächter überlassen sein, d. h. es muß ihm der Besitz oder Mitbesitz übergeben sein.[2])

---

[1]) Vergl. Planck § 571 Anm. 1c; Enneccerus S. 356 (a); Niendorff S. 284; Mittelstein S. 473; Zimmermann S. 4.

[2]) Vergl. Planck § 571 Anm. 1d; Enneccerus S. 356 (c); Matthiaß S. 310 (A); Oertmann § 571 Anm. 1; Mittelstein S. 469 ff und Niendorff S. 285 fordern unter Berufung auf den Wortlaut („überlassen") nur, daß das Grundstück dem Pächter zum Inbesitznehmen zur Verfügung gestellt sei. Allein nach dem Grundgedanken der Vorschrift ist anzunehmen, daß der Pächter auch bereits Besitz erworben haben muß; denn der Übergang des Pachtverhältnisses soll von der erkennbaren Tatsache des Besitzerwerbs abhängig gemacht werden. So auch die Denkschrift S. 115 und die herrschende Meinung. Eine Fortdauer des Besitzes zur Zeit der Veräußerung ist nicht erforderlich. Dies wird allgemein vertreten. Anderer Ansicht sind nur Hellwig S. 424 und Fuld S. 208.

3) Es muß eine gültige Veräußerung des Grundstücks durch den Verpächter vorliegen. Nicht das Veräußerungsgeschäft ist entscheidend, sollte selbst daraufhin schon die Übergabe des Grundstücks erfolgt sein, sondern die auf Grund eines solchen Veräußerungsgeschäfts erfolgende Eigentumsübertragung. Das beweisen schon die Worte im Abs. 1 des § 571 „während der Dauer seines Eigentums". Diese Eigentumsübertragung muß der Verpächter vorgenommen haben. Daß er auch Eigentümer war, ist nicht erforderlich, denn eine rechtswirksame Veräußerung durch den Verpächter liegt auch dann vor, wenn ein im Grundbuch als Eigentümer eingetragener Nichteigentümer verpachtet hat und an einen Dritten veräußert, der auf Grund des öffentlichen Glaubens des Grundbuches Eigentum erwirbt. Das ergibt der Wortlaut des § 571.[1])

Jedoch findet der § 571 keine Anwendung gegen den Eigentümer und seine Nachfolger, wenn die Verpachtung von einem Nichteigentümer ausgegangen war. Doch ist die Frage streitig.[2])

§ 4.

Der Eintritt des Erwerbers des Pachtgrundstücks in die sich aus der Sicherheitsleistung ergebenden Rechte.

Liegen nun diese Voraussetzungen vor, so tritt der Erwerber anstelle des Verpächters in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Pachtverhältnis ergebenden Rechte und Verpflichtungen ein, und nun kann auch der § 572 seine Wirkung äußern.

Im Satz 1 ist zunächst bestimmt, daß der Erwerber in die durch die Sicherheitsleistung begründeten Rechte eintrete. Diese Bestimmung kann neben der des § 571 in Verbindung mit § 401 nicht als überflüssig erscheinen, obwohl die Kommission für die zweite Lesung des B. G. B. die Einfügung dieser Bestimmung nur aus Zweckmäßigkeitsgründen beschlossen hat. Es heißt in Prot. II S. 261: „Handelte es sich lediglich um den Eintritt des Erwerbers in die aus der Sicherheitsleistung sich ergebenden Rechte, so würde eine besondere Vorschrift vielleicht entbehrlich sein, da aus der Vorl. Zus. § 509 b Abs. 1 — jetzt § 571 Abs. 1 — entnommen werden könne, daß ein dem gesetzlichen Übergange der aus dem Mietvertrag entstandenen Rechte nahe verwandtes Verhältnis vorliege, auf welches hinsichtlich der Rechte aus der Kaution der § 297 — jetzt § 401 — analoge Anwendung finde. Werde aber eine besondere Vorschrift für die Verpflichtungen gegeben, welche dem Erwerber eines ver-

---

[1]) Vergl. Planck § 571 Anm. 1 b; Enneccerus S. 356; Mittelstein S. 477; Niendorff S. 287; Oertmann Vorbem. 4 b vor §§ 571—579.

[2]) Vergl. Oertmann a. a. O. und die dort zitierte Literatur; Enneccerus S. 356 Anm. 5.

mieteten oder verpachteten Grundstücks bezüglich der von dem Mieter oder Pächter bestellten Sicherheit obliegen sollen, so sei es zweckmäßig, hierbei auch zum Ausdruck zu bringen, daß der Erwerber in die durch die Sicherheitsleistung begründeten Rechte des Vermieters eintrete." Dieser Ansicht kann jedoch nicht zugestimmt werden; sie widerspricht auch der von der Kommission an anderer Stelle geäußerten.[1]) Denn der nach § 571 Abs. 1 erfolgende Eintritt des Erwerbers in die Pachtzinsforderungen ist keine Zession und läßt sich mit dieser auch nicht vergleichen. Die sich während der Dauer seines Eigentums ergebenden Pachtzinsforderungen stehen dem Erwerber nicht zu mit den aus der Person seines Vormannes, also des Verpächters, heraus begründeten Einreden und Beschränkungen, was im Falle einer gesetzlichen Zession die Folge des Grundsatzes: nemo plus juris transferre potest quam ipse habet, sein müßte, sondern entstehen in seiner Person kraft eigenen Rechts. Überdies würde die Annahme einer gesetzlichen Zession einmal nicht den Übergang der nicht in Forderungen bestehenden Rechte des Verpächters z. B. des Kündigungsrechts erklären, zum andern und vor allem widerspräche sie durchaus dem in § 573 aufgestellten, nur von gewissen Ausnahmen durchbrochenen, Prinzip, wonach Vorausverfügungen des Verpächters über den Pachtzins dem Erwerber gegenüber grundsätzlich unwirksam sind.

Trotz des Vorliegens des Pachtvertrages sind die Pachtzinsforderungen rein zukünftige. Nur ihr Existentwerden erscheint durch den Vertrag einigermaßen gesichert. Sie entstehen jedoch erst durch die periodenmäßige Gewährung des Gebrauches und der Nutzung des Pachtgrundstücks. Da nach dem Eigentumsübergang das Mittel zur Vertragserfüllung sich in der Hand des Erwerbers befindet, läßt der Gesetzgeber ihn auch in diese Vertragspflicht eintreten. Folgeweise entstehen die dann fällig werdenden Zinsraten direkt für ihn. Wie man diesen rechtlichen Vorgang konstruieren will, hat keine große praktische Bedeutung.[2])

Einige meinen, es liege darin eine Anerkennung der dinglichen Natur der Miete, die wenigstens dann anzunehmen sei, sobald dem Mieter der Besitz überlassen sei. Diese Ansicht setzt sich jedoch mit dem Gesetz in Widerspruch. Denn das Pachtrecht ist einer Eintragung in das Grundbuch weder bedürftig noch fähig; auch kann das Pachtrecht nicht gegen beliebige Dritte geltend gemacht werden. Andere wollen diesen Uebergang durch die Annahme einer Zustandsobligation, d. h. einer an das Eigentum des Grundstücks geknüpften Obligation erklären. Allein,

---

[1]) Vergl. Prot. II 139.

[2]) Vergleiche zu dieser Frage Oertmann § 571 Anm. 3 und die dort zitierte Literatur.

wenn das richtig wäre, so müßte die Pachtobligation gegen einen neuen Erwerber des Grundstückes auch dann bestehen, wenn dieser nicht durch Veräußerung von Seiten des Pächters erwirbt, und auch im Falle der Zwangsversteigerung müßte die Zustandszuobligation dem neuen Erwerber gegenüber vollwirksam sein. Dies ist aber beides nicht der Fall. Weiter läßt diese Konstruktion im Stich, wenn das Grundstück nicht veräußert, sondern nur mit einem zum Besitz der Sache berechtigenden Rechte belastet wird, § 577, oder wenn wirksam von einem im Grundbuch eingetragenen Nichteigentümer veräußert wird. Endlich spricht auch die Bestimmung des § 579 dagegen. Man muß daher annehmen, daß der Eintritt des Erwerbers in die Rechte und Pflichten aus dem Pachtverhältnis lediglich an die Veräußerung des Grundstücks durch den Verpächter geknüpft ist, daß es sich hier also um eine Anomalie handelt, insoweit, als das Gesetz ausnahmsweise den Eintritt eines Dritten in ein gegenseitiges Schuldverhältnis anstelle einer der ursprünglichen Parteien zuläßt. Ein derartiger Vorgang war zwar dem bisherigen Rechte fremd, aber, da er in sich klar ist, kann man unbedenklich auf eine konstruktive Zurückführung auf andere bereits bekannte Rechtserscheinungen verzichten.[1])

Nicht besonders wichtig ist endlich der konstruktive Unterschied, den viele darin machen, daß sie den nach § 571 erfolgenden Eintritt des Erwerbers in die Rechte und Pflichten aus dem Pachtverhältnis scharf von dem Eintritt in dieses selbst unterscheiden. Denn durch den Eintritt des Erwerbers werde der zwischen dem Verpächter und Pächter geschlossene Vertrag nicht aufgehoben, sondern nur für die Zukunft modifiziert. Erst wenn jede Haftung des Verpächters erloschen sei, könne von einem Eintritt in das Pachtverhältnis die Rede sein. Diese Ansicht wird durch die Bestimmung des § 579 und ihre sinngemäße Interpretation getragen. Denn erst zu einer Zeit, da jede bürgenmäßige Haftung des Verpächters erloschen ist, trifft bei einer Weiterveräußerung des Pachtgrundstücks den ersten Erwerber die Haftung gemäß § 571 Abs. 3.

Handelt es sich sonach bei dem durch § 571 statuierten Vorgang um eine ganz singuläre Erscheinung, so ist auch für die analoge Anwendung der §§ 401, 412 kein Raum.

Man kann auch die von § 572 Satz 1 ausgesprochene Rechtsfolge nicht schon aus dem § 571 Abs. 1 ableiten, wie dies Fuchs im Recht 1912 S. 13 tut. Denn wenn auch das aus der Kautionsleistung entspringende Rechtsverhältnis dem Pachtverhältnis gegenüber keine selbständige Bedeutung hat, so beruht es doch auf einem besonderen Ver-

[1]) Vergl. Planck § 571 Anm. 5; Enneccerus S. 355 Anm. 2; Mittelstein S. 482.

trage und fällt als solches nicht mit unter die vom § 571 gebrauchte Bezeichnung „Pachtverhältnis".

Nach dem Wortlaut des § 572 hat seine Anwendung zur Voraussetzung, daß der Pächter dem Verpächter bereits Sicherheit geleistet, sich also nicht nur erst dazu verpflichtet hat. Darum ist die von Zimmermann Seite 46 ohne Begründung nur unter Bezugnahme auf Mittelstein S. 281 (II. Aufl. S. 492) aufgestellte Ansicht abzuweisen.[1]) Zimmermann sagt dort: „Hat jedoch der Mieter die Sicherheit, zu deren Bestellung er sich vertragsmäßig verpflichtet hatte, zur Zeit des Eigentumswechsels noch nicht geleistet, so hat er sie nunmehr dem Erwerber zu leisten, da nur dieser vom Eigentumsübergang ab als der aus dem Mietverhältnis Berechtigte ihm gegenübersteht." Zimmermann nimmt also ohne weiteres an, daß nach § 572 Satz 1 auf den Erwerber auch die Rechte aus einem noch nicht vom Pächter erfüllten Sicherheitsbestellungsvertrage übergingen. Dadurch setzt er sich aber mit dem Worlaut des Gesetzes in Widerspruch. Den § 572 in dieser Weise ausdehnend zu interpretieren, erscheint ohne Vorliegen eines Grundes dafür, nicht angezeigt.

Wie eingangs schon ausgeführt ist, kann die vom Pächter zu leistende Sicherheit in ganz verschiedener Weise bestellt werden. Auf die verschiedenen Möglichkeiten nimmt § 572 Rücksicht, denn er weist eine so allgemeine Fassung auf, daß darunter jede Art der Sicherheitsbestellung fällt. Diese allgemeine Fassung hat jedoch zur Folge, daß die Vorschrift nicht für jede Art der Sicherheitsleistung die gleiche Bedeutung haben und die gleichen Rechtsfolgen zeitigen kann.[2])

Die Verschiedenheit liegt in dem Umfange des Eintritts des Erwerbers in die Rechte aus der Sicherheitsleistung und die folgeweise entstehenden Ansprüche des Erwerbers gegen den Verpächter.

Abgesehen von den Fällen der Barkaution vollzieht sich der durch § 572 S. 1 vorgeschriebene Eintritt des Erwerbers in die aus der Sicherheitsleistung entspringenden Rechte ohne weiteres. Ist z. B. ein Faustpfand vom Pächter hingegeben, so steht vom Augenblick des Eigentumerwerbs an dem Erwerber das Pfandrecht daran zu. Der Eintritt in das Pfandrecht erfolgt hier, ebenso wie im Falle des § 1250 der Übergang des Pfandrechts, ohne daß der zur Bestellung erforderliche Akt der Übergabe vorgenommen wird, lediglich auf Grund der gesetzlichen Bestimmung. Ebenso geht der Eintritt in eine Hypothek, falls eine solche als Sicherheit bestellt ist, vor sich, ohne daß die Formalien des § 1154

[1]) Vergl. auch Staudinger § 572 Anm. 1a.

[2]) Vergl. Planck § 572 Anm. 2; Mittelstein S. 493 Anm. 35; Windscheid-Kipp II S. 685 (§ 400 6b δ); v. Brünneck bei Gruchot 47 S. 288.

zu beobachten sind. Irgendwelche tatsächliche Hindernisse oder rechtliche Bedenken liegen nicht vor. Das für die rechtsgeschäftliche Abtretung einer Hypothekenforderung das Gesetz besondere Formvorschriften vorgesehen hat, ist ohne Einfluß. Dadurch, daß das Gesetz in vielen Fällen die Hypothek ohne weiteres auf eine andere Person übergehen läßt, ohne daß zuvor der Formvorschrift des § 1154 Genüge geleistet wäre,[1]) wird bestätigt, daß man unbedenklich dem § 571 Satz 1 diese Wirkung zumessen darf. Das Gleiche gilt, wenn ein Pfandrecht an einer Hypothek die Sicherung bildet. Für diesen Fall äußert v. Brünneck[2]) eine andere Ansicht. Er meint, daß bei Veräußerung des Pachtgrundstücks der Erwerber nicht sofort noch unmittelbar in das Pfandrecht an der Hypothekenforderung einzutreten vermöge. Sollte er dies erlangen, so müßten wegen der weiteren Übertragung des Pfandrechts an der Hypothekenforderung von seiten des Veräußerers, als des bisherigen Pfandgläubigers, an den Erwerber dieselben Vorschriften beobachtet werden, die für die Abtretung von Hypothekenforderungen überhaupt maßgebend seien. v. Brünneck folgert dies aus der Bestimmung des § 1274, wonach die Bestellung des Pfandrechts an einer Hypothek nach den für die Uebertragung der Hypothek geltenden Formvorschriften zu erfolgen habe. v. Brünneck scheint sonach dem Fall der erstmaligen Begründung eines Pfandrechts an einer Hypothek den nach § 572 erfolgenden Eintritt in dies Pfandrecht gleichzusetzen. Woraus er dies begründen will, sagt v. Brünneck nicht. Auch folgende Erwägung ist geeignet, die Haltlosigkeit der Meinung v. Brünnecks darzutun. Die vom Gesetze für die erstmalige Begründung eines Pfandrechts an einer Hypothekenforderung aufgestellten Formerfordernisse gelten nicht für die rechtsgeschäftliche Uebertragung einer Forderung, die durch das Pfandrecht an einer Hypothek gesichert ist. Eine solche Forderung ist nach § 398 durch formlosen Vertrag abtretbar. Nach den §§ 1273 Abs. 2, 1250 Abs. 1 geht mit der Uebertragung der Forderung das Pfandrecht an der Hypothek auf den neuen Gläubiger über. Wenn also für den Akt der rechtsgeschäftlichen Uebertragung schon das Gesetz eine besondere Form nicht vorschreibt, so ist ein solches Verlangen für den Fall des Eintritts nach § 572 nicht erklärlich.

Was im Vorstehenden von realen Sicherheitsleistungen gesagt ist, muß auch dann gelten, wenn eine persönliche Sicherheit vorliegt, wenn also ein Dritter sich für den Pächter verbürgt hat. Es hat dieser Fall in der einschlägigen Literatur kaum Erwähnung gefunden. Nur Windscheid-Kipp II S. 685 und Niendorff S. 293 haben daran gedacht und

---

[1]) Vergl. §§ 1143, 1153, 1177, 1173/4, 1168.

[2]) Bei Gruchot 47 S. 301/2.

behandeln diesen Fall, wie die übrigen Sicherheiten. Neuerdings hat Fuchs — im Recht 1912 S. 13 — dieser Frage einen Aufsatz gewidmet. Er ist dazu angeregt durch einen dem Reichsgericht vorgelegten Rechtsfall, gelegentlich dessen diese Frage aufgeworfen war. Fuchs teilt mit, daß das Oberlandesgericht es als selbstverständlich angesehen habe, daß mit der Veräußerung des Grundstücks die Haftung des Bürgen erlösche. Fuchs selbst hat sich jedoch auf den andern, auch hier vertretenen, Standpunkt gestellt. Er meint, schon allein aus § 571 folge der Uebergang des Bürgschaftsrechts auf den Erwerber. Zunächst sei die Bürgschaft, wie der in §§ 401, 412 zugrunde liegende Rechtsgedanke zeige, nicht derart an die Person des Gläubigers gebunden, daß sie mit dem Eintritt eines neuen Gläubigers erlösche. Nach § 571 solle sodann der Erwerber hinsichtlich seiner Rechtsstellung inbezug auf das Pachtverhältnis stehen, wie der Verpächter stand. Das werde nur erreicht, wenn der Erwerber auch in die dem Veräußerer aus der Bürgschaft zustehenden Rechte eintrete. Da die Bürgschaft ein dem Pachtverhältnis eng angegliedertes Rechtsverhältnis sei, würde man unter den aus dem Pachtverhältnisse sich ergebenden Rechten im Sinne des § 571 alle Rechte des Verpächters aus dem Pachtverhältnis einschließlich der Accessorien dieser Rechte verstehen müssen. Diese Ableitung seiner Ansicht aus § 571, die wir oben abgelehnt haben, hält Fuchs neben der Bestimmung des § 572 Satz 1 für zulässig. Er will übrigens auch durch § 572 Absatz 1 seine Ansicht begründet finden.

Wir haben bei der Betrachtung des Eintritts des Erwerbers in die Rechte aus der Sicherheitsleistung zunächst den Fall ausgenommen, in dem eine Barkaution vorliegt. Bei der Barkaution erwirbt der Verpächter mit dem Empfange des Geldes das Eigentum daran; er kann frei darüber verfügen und ist nur verpflichtet, später dem Pächter eine gleiche Geldsumme zurückzugewähren. Solange sich der Verpächter im Besitz der Geldsumme, des Gegenstandes der Sicherheit, befindet, ist es ausgeschlossen, daß ein anderer ein dingliches Recht daran hat. Denn es stehen Sachen in Frage, die nur der Gattung nach bestimmt sind. Diese aber können weder für den, welcher sie dem Empfänger mit der Bestimmung, andere gleicher Art dafür zurückzuleisten, hingegeben hat, noch für einen Dritten Objekt eines dinglichen Rechtes sein.[1])

Der Eintritt des Erwerbers in die Rechte aus einer solchen Sicherheit kann sich also nicht in gleicher Weise vollziehen, wie bei vorliegender wirklicher Verpfändung. Es entstehen zwar die Forderungen aus dem

[1]) Vergl. Windscheid-Kipp I S. 1018, Note 2: „. . . . die letzte Ansicht ist unmöglich, da sie zu einem dinglichen Recht an einer generisch bestimmten Sache führt.“ v. Brünneck, Gruchot 47 S. 292.

Pachtverhältnis, deren Sicherheit bezweckt wird, in der Person des Erwerbers auf Grund seines Eigentums, jedoch kann der Eintritt in die Rechte aus der Sicherheitsleistung nicht in gleicher Weise ohne weiteres mit „dinglicher" Wirkung erfolgen, da es an der notwendigen Voraussetzung eines geeigneten Gegenstandes fehlt. Um das Recht an dem Gegenstande der Sicherheit zu erlangen, bedarf es noch der Uebereignung der Geldsumme durch den Verpächter. Der § 572 Satz 1 kann also nur insoweit seine Wirkung äußern, als er dem Erwerber einen Anspruch auf Uebereignung der fraglichen Geldsumme gegen den Verpächter gibt. Während in dem Falle, wo eine bewegliche Sache als Faustpfand hingegeben ist, die durch § 572 S. 1 geschaffene Rechtsposition des Erwerbers von vornherein dinglich auch gegen jeden Dritten gesichert ist, vor allem im Konkurse des Verpächters dem Pächter einen Aussonderungsanspruch gewährt, kann hier der Erwerber also nur einen obligatorischen Anspruch gegen den Verpächter bekommen.

Der nach § 571 Satz 1 erfolgende Eintritt des Erwerbers in die Rechte aus einer Sicherheitsleistung ist rechtlich ebenso zu konstruieren, wie der Eintritt in die Rechte aus dem Pachtverhältnis gemäß § 571 Abs. 1. Dies folgt aus dem in beiden Fällen gleichen Wortlaut des Gesetzes. Der Erwerber tritt also in die Sicherungsrechte nicht ein, weil sie ein Accessorium der Rechte aus dem Pachtverhältnis sind, die ihm für die Dauer seines Eigentums zustehen, sondern der Eintritt erfolgt selbständig auf Grund der positiven Gesetzesvorschrift.

Ist sonach die Rechtsposition, die der § 572 Satz 1 dem Erwerber verschafft, nicht in allen Fällen die gleiche, so müssen auch die Ansprüche, die dem Erwerber auf Grund dieser Rechtsposition gegen den Veräußerer erwachsen, gleichfalls verschiedenartige sein. In den zunächst behandelten Fällen hat sich der Eintritt des Erwerbers in die Rechte aus der Sicherheitsleistung bereits vollzogen, sein Anspruch gegen den Verpächter kann daher lediglich noch auf tatsächliche Aushändigung der Sicherheit gehen. Die Art der Aushändigung hängt von der Art der Sicherheitsleistung ab.[1])

Von „Aushändigung der Sicherheit" kann eigentlich nur die Rede sein, wenn vom Pächter eine bewegliche Sache hingegeben, also z. B. ein Faustpfand bestellt ist. Die dem Erwerber als nunmehrigem Pfandgläubiger hier zustehende Klage ist die der Eigentumsklage entsprechende Klage aus §§ 1227, 985 ff. (actio pigneraticia in rem).[2])

---

[1]) Vergl. Windscheid-Kipp II S. 685; Planck § 572 Anm. 2; Mittelstein S. 493 Anm. 35; Niendorff S. 293.

[2]) Vergl. §§ 1250, 1251.

War zur Sicherheitsleistung jedoch nur ein Recht dem Verpächter eingeräumt, z. B. eine Hypothek bestellt oder Bürgschaft geleistet, so hat der Verpächter dem Erwerber die Beweisurkunden, wie Hypothekenbrief, Urkunde über die Bürgschaftsübernahme usw. herauszugeben, sowie eine Urkunde über den Eintritt des Erwerbers in die Rechte an der Sicherheit auszustellen, die auf Verlangen des Erwerbers der Veräußerer öffentlich beglaubigen lassen muß.[1]) Die Kosten der Beglaubigung wird im Zweifel in den Fällen, in denen der Erwerber sie, wie z. B. bei einer Hypothek im Grundbuchverkehr, unbedingt nötig hat, der Verpächter, in allen anderen Fällen der Erwerber zu tragen und vorzuschießen haben.

Handelt es sich um eine Barkaution, so ist der Anspruch des Erwerbers gegen den Verpächter, wie schon oben hervorgehoben ist, nur ein obligatorischer. Beim Vorliegen eines Faustpfandes ist der Anspruch des Erwerbers nur ein Ausfluß des bereits dinglich gesicherten Rechtes, während hier dem Erwerber erst die ihm zukommende Rechtsposition geschaffen werden soll.

§ 5.

Der Eintritt des Erwerbers des Pachtgrundstücks in die sich aus der Sicherheitsleistung ergebenden Pflichten.

Gewährt das Gesetz dem Erwerber die Rechte aus der Sicherheitsleistung ohne weiteres im Anschluß an den Erwerb des Eigentums an dem Pachtgrundstücke, so legt es ihm doch nicht im gleichen Maße die Verpflichtungen in Ansehung derselben auf.

Ehe wir die Frage über den Eintritt des Erwerbers in die Verpflichtungen aus der Sicherheitsleistung behandeln, ist zunächst kurz zu berühren, was für Verpflichtungen in Frage kommen. Solche sind in allen den Fällen nicht vorhanden, in denen zur Sicherung lediglich ein Recht übertragen ist, das mit Beendigung des Pachtverhältnisses erlischt. Hat der Verpächter aber irgend eine Sache übergeben erhalten, so ist er verpflichtet, sie nach Beendigung des Pachtverhältnisses zurückzugeben, mag es sich nun um einen Hypothekenbrief, eine Geldsumme oder andere bewegliche Sachen handeln. Neben der Rückgabe eines Hypothekenbriefes, den der Verpächter erhalten hat, weil ihm entweder eine Hypothek oder ein Pfandrecht an einer solchen bestellt ist, liegt ihm auch die Ausstellung der erforderlichen Urkunden über das Erlöschen seines Rechtes ob. Der Empfänger einer verzinslichen Barkaution hat noch während Bestehens des Pachtverhältnisses die regelmäßig erwachsenden Zinsbeträge zu entrichten. Ist endlich der Verpächter Faustpfandgläubiger, so ist er nach

[1]) Vergl. §§ 402, 403, 894, 1154.

§ 1215 zur Verwahrung verpflichtet. Können so verschiedene Verpflichtungen des Sicherheitsempfängers vorliegen, so spricht gleichwohl das Gesetz nur von der Rückgewährpflicht. Man kann aber ohne Zwang das Gesetz dahin auslegen, daß mit diesem Ausdruck die gesamten dem Verpächter aus der Sicherheitsleistung obliegenden Pflichten gemeint sind. Sind doch letzten Endes die übrigen Pflichten nur ein Ausfluß der Rückgewährpflicht.

Der Satz 2 von § 572 macht den Eintritt des Erwerbers in die Pflicht zur Rückgewähr noch von besonderen Voraussetzungen abhängig. Hierdurch wird eine im früheren Rechte bestehende Streitfrage erledigt, die, wie die frühere Rechtsprechung zeigt, von erheblicher praktischer Bedeutung war.[1])

Der Erwerber ist danach zur Rückgewähr der Sicherheit nicht schon mit Eintritt in die Rechte aus der Sicherheitsleistung, sondern erst dann verpflichtet, wenn sie ihm ausgehändigt ist oder er die Verpflichtung zur Rückgewähr dem Verpächter gegenüber übernimmt. Den Gesetzgeber haben zur Einfügung dieser Vorschrift folgende Erwägungen veranlaßt[2]): „Sei der Erwerber auch an den Mietvertrag gebunden, so folge daraus doch nur, daß er anstelle des Vermieters zu denjenigen Leistungen an den Mieter verpflichtet sei, die, weil sie sich auf das Grundstück beziehen, auch nur von ihm bewirkt werden können. Dahin gehöre, daß der Erwerber dem Mieter das Grundstück überlassen müsse, daß er es in vertragsmäßigen Zustand zu setzen und darin zu erhalten habe. Für alle diese Leistungen empfange er den Mietszins als Entgelt, während seiner Verpflichtung auf Erstattung der Sicherheit ohne Rücksicht darauf, ob sie ihm ausgehändigt sei, ein Aequivalent nicht gegenüberstehe. Die Sicherheit könne bei einem auf längere Zeit als auf ein Jahr geschlossenen Mietvertrage für die ganze Dauer desselben geleistet werden, ohne daß es eines schriftlichen Vertrages darüber bedürfe; sie stehe, wenn nicht ein anderes ausdrücklich vereinbart sei, mit der Gewährung des Gebrauches des Grundstücks in keinem inneren Zusammenhang; die Pflicht zur Rückgabe der Sicherheit entstehe nicht aus dem Mietverhältnisse, sondern aus einem Nebenvertrage und sei durch Hingabe bedingt."

Die Uebernahme der Rückgewährpflicht ist eine einseitige empfangsbedürftige Willenserklärung. § 572 Satz 2 Halbsatz 2 ist den §§ 414, 415 gegenüber als eine Sondervorschrift anzusehen.[3]) Die Wirksamkeit der erforderlichen Erklärung ist an eine Mitwirkung des Pächters nicht

[1]) Vergl. Prot. II S. 260.
[2]) Vergl. Prot. II S. 261.
[3]) Vergl. Mittelstein S. 494 Anm. 44.

gebunden und gibt diesem ohne weiteres ein unentziehbares Recht gegen den Erwerber.[1])

Das unterscheidet eine nach der Vorschrift des § 572 Satz 2 Halbsatz 2 entstehende Verpflichtung des Erwerbers von der Schuldübernahme des § 415.

Die von § 572 Satz 2 bestimmten Fälle sind jedoch nicht die einzigen, in denen der Erwerber zur Rückgewähr der Sicherheit verpflichtet ist. Das „nur" in Satz 2 von § 572 kann nicht zu der Annahme führen, daß der Erwerber sich nicht auch in anderer Weise zur Rückgewähr verpflichten könne.[2]) Dieses „nur" soll lediglich den Gegensatz zu Satz 1 von § 572 hervorheben. Das läßt auch die oben wiedergegebene Begründung der Kommission erkennen. Der Erwerber kann sonach die Verpflichtung zur Rückgewähr der Sicherheit, die ja zunächst nur dem Verpächter obliegt, auch in den regelmäßigen Formen der §§ 414, 415, 416 übernehmen. Die Anwendbarkeit des § 416 ist dann gegeben, wenn der Verpächter dem Pächter zur Sicherheit für die hingegebene Barkaution eine Hypothek an dem Pachtgrundstück bestellt hat.[3])

Endlich ist der Erwerber auch dann zur Rückgewähr verpflichtet, wenn er sich dem Pächter für die Erfüllung der entsprechenden Pflicht durch den Verpächter verbürgt hat.[4])

Daß dem Erwerber von dem Eintritt in die Rückgewährpflicht an auch alle übrigen aus der Sicherheitsleistung entspringenden Verpflichtungen auferlegt werden, ist auch in dem Falle, daß der Eintritt nach § 572 Satz 1 Halbsatz 2 erfolgt ist, keine unbillige Härte. Denn er kann zur Uebernahme der Rückgewährpflicht nicht gezwungen werden und mag also, wenn er dies freiwillig tut, sich vorher sichern.

§ 6.

Die Rechte des Verpächters nach der Veräußerung.

Wir haben nunmehr die Besprechung der vom Gesetz ausdrücklich getroffenen Bestimmungen über den hier behandelten Fall erledigt. Es bleibt aber noch die Frage offen, wie die rechtliche Stellung der übrigen Beteiligten, des Verpächters und des Pächters, durch den Eintritt des Erwerbers beeinflußt wird. Das Gesetz gibt hierauf, wie gesagt, keine

[1]) a. A. Planck § 572 Anm. 3b, der ohne Begründung § 415 Abs. 1 Satz 3 für anwendbar erklärt.

[2]) Vergl. Planck § 572 Anm. 3b; Oertmann § 572 Anm. 1b; Staudinger § 572 Anm. 4; Enneccerus I 2, S. 358 Anm. 16; Zimmermann S. 47; Mittelstein S. 494.

[3]) Vergl. Gruchot 47 S. 299.

[4]) Vergl. Staudinger § 572 Anm. 2e; Mittelstein S. 494.

ausdrückliche Antwort. Die Lösung ist daher aus allgemeinen Gesichtspunkten zu finden.

Ohne weiteres beantwortet sich die Frage, wie sich die Rechte des Verpächters aus der Sicherheitsleistung nach der Veräußerung gestalten. Auf den Erwerber des Pachtgrundstückes gehen die Ansprüche aus dem Pachtverhältnis nach § 571 Abs. 1 nicht schlechthin über, sondern er tritt in die sich während der Dauer seines Eigentums daraus ergebenden Rechte ein. Daraus folgt ohne weiteres, daß der Veräußerer für die Zeit vor dem Eigentumswechsel noch ruhig weiter Verpächter bleibt, daß ihm also die während der Dauer seines Eigentums entstandenen Ansprüche auch weiterhin zustehen. Wegen dieser Ansprüche müssen auch seine Rechte an der Sicherheit fortbestehen, und diese müssen dem neuentstandenen Rechte des Erwerbers vorangehen (§ 1209 B. G.-B.).[1])

Wenn und solange dem Verpächter noch Ansprüche aus dem Pachtverhältnis zustehen, kann er daher die Herausgabe der Sicherheit an den Erwerber auch wegen einer Forderung von geringer Höhe verweigern, wenn die Sicherheit eine einheitliche und untrennbare ist, z. B. aus einem als Faustpfand hingegebenen Gegenstand besteht. Die Ansicht v. Brünnecks (Gruchot 47 S. 290), der Verpächter sei in solchem Falle dem Erwerber zur Einräumung des Mitbesitzes an dem Pfandobjekt verpflichtet, kann mit Rücksicht auf § 1232, der hier wohl unbedenklich anzuwenden ist, nicht geteilt werden. Wenn eine Barkaution vorliegt, wird man den Verpächter nur zur Zurückhaltung eines Betrages, welcher zur Deckung seiner Forderungen ausreicht, für befugt erachten dürfen.[2])

Ist die Sicherheit in der Weise bestellt, daß dem Verpächter ein Recht eingeräumt ist, so modifiziert sich seine Pflicht zur Herausgabe der Beweisurkunden in dem Fall, daß seine Rechte an der Sicherheit noch nicht erloschen sind, dahin, daß er dem Erwerber nur beglaubigte Abschriften zu liefern hat.[3])

Stehen dem Veräußerer Ansprüche aus dem Pachtverhältnis nicht mehr zu, dann ist er ohne weiteres verpflichtet, dem Erwerber die Sicherheit bezw. die Beweisurkunden herauszugeben.

§ 7.

Die Pflichten des Verpächters nach der Veräußerung.

Streitig ist nun, welchen Einfluß der Eintritt des Erwerbers in die Pflicht zur Rückgewähr der Sicherheit auf die Rechtsstellung des Verpäch-

---

[1]) Vergl. Planck § 572 Anm. 2; Staudinger § 572 Anm. 3; Reichsgerichtsräte § 572 Anm. 1; Enneccerus S. 358 Anm. 15; Haas S. 59; Zimmermann S. 45; v. Brünneck bei Gruchot 47 S. 289; Niendorff S. 293: Mittelstein S. 493; R. G. 53 S. 249.

[2]) Vergl. die oben zitierte Literatur.

[3]) Vergl. §§ 402, 444 Satz 2; Oertmann § 402 Anm. 2 b.

ters hat. Es muß hier der Fall ausscheiden, daß die Verpflichtung des Erwerbers zur Rückgewähr dadurch entstanden ist, daß er sich für den Verpächter verbürgt hat. Denn für die Wirksamkeit der Bürgschaft ist der Fortbestand der primären Verbindlichkeit des Verpächters die Voraussetzung.

Die Folgen des Eintritts des Erwerbers in die Rückgewährpflicht können zweierlei sein:

1. die Rückgewährpflicht des Veräußerers erlischt,
2. sie dauert fort, entweder in ihrer ursprünglichen Art oder als eine nur bürgenmäßige Haftung, wie sie § 571 Satz 2 kennt.

Die erstgedachte Folge muß eintreten, wenn der Erwerber die Verpflichtung zur Rückgewähr in Gemäßheit der §§ 414—416 übernommen hat. Denn in diesen Fällen ist die Schuldübernahme von der ausdrücklichen oder auch nur fingierten Zustimmung des Pächters abhängig, welche die Befreiung des Verpächters zur Folge hat.

Danach kann nur zweifelhaft sein, welche Rechtsfolgen es inbezug auf die Stellung des Verpächters hat, wenn der Erwerber in die Rückgewährpflicht gemäß § 572 Satz 2 eintritt. Das Gesetz hat keine Regelung dieser Frage vorgesehen. In der Kommission für die zweite Lesung des bürgerlichen Gesetzbuches enthält der Antrag 1 bezüglich der Fassung des § 532a — jetzt § 572 — den Schlußsatz[1]): „Der Verpächter haftet für die aus der Sicherheitsleistung sich ergebenden Verpflichtungen des neuen Erwerbers dem Pächter als selbstschuldnerischer Bürge". In den übrigen Anträgen findet sich eine Bestimmung über eine Forthaftung des Verpächters nicht. Der Antrag 2b ist alsdann von der Kommission angenommen worden, ohne daß, soweit das Protokoll Auskunft gibt, der im Antrag 1 berührten Frage gedacht ist. Ob nun die Kommission diesen Punkt übersehen oder eine gesetzliche Bestimmung für überflüssig gehalten hat, läßt sich nicht erkennen. Aus dem Fehlen einer Bestimmung über diesen Punkt können also irgendwelche Schlüsse nicht gezogen werden. Wir können jedoch aus der juristischen Natur der Rückgabeverpflichtung und ihrer sonstigen Behandlung im Gesetz die fehlende Norm ableiten.

Die Verpflichtung des Verpächters zur Rückgewähr der empfangenen Sicherheit folgt aus dem Sicherheitsbestellungsvertrage und muß daher an sich den Besitz der zur Sicherheit hingegebenen Sache überdauern. Der Eintritt des Erwerbers in die gleiche Verpflichtung kann mangels einer gesetzlichen Bestimmung nicht zur Folge haben, daß die Vertragspflichten des Verpächters erlöschen. Daß der Verpächter das Objekt der Sicherheitsleistung dem Erwerber ausgehändigt hat, kann seine Schuld aus dem Sicherheitsbestellungsvertrage nicht zum Erlöschen bringen.[2])

---

[1]) Vergl. Prot. II S. 260 ff.

[2]) Vergl. R. G. 53 S. 252; Hellwig S. 438.

Denn niemand kann sich dadurch von seinen Schuldnerpflichten befreien, daß er sich der zu ihrer Erfüllung bestimmten Gegenstände begibt. Das ist ein Grundsatz, der ganz allgemein im Gesetz Ausdruck gefunden hat.

Daß der Verpächter zur Ausantwortung der Sicherheit nach § 572 Satz 1 verpflichtet ist, schließt die Anwendbarkeit dieses Satzes nicht aus. Die von § 572 Satz 1 statuierte Verpflichtung ist lediglich eine Folge der freiwilligen Veräußerung des Pachtgrundstücks. Die Aushändigung der Sicherheit ist also auch eine freiwillige, auf rechtsgeschäftlicher Verpflichtung beruhende.

Die Tatsache, daß der Gläubiger einen neuen Schuldner erhalten hat, hat auch nicht das Freiwerden des alten Schuldners zur Folge. Denn dies würde einen ungerechtfertigten Eingriff in die Rechtssphäre des Gläubigers, hier also des Pächters, bedeuten. Abgesehen von besonders vorgesehenen Ausnahmefällen kann niemandem ein Recht wider seinen Willen entzogen werden.

Danach ist also die oben aufgestellte erste Eventualität zu verneinen: Der Verpächter wird von seiner Rückgewährpflicht nicht dadurch frei, daß der Erwerber nach § 572 Satz 2 in diese Pflicht eintritt.

Wie sich jedoch die Pflichten des Verpächters gestalten, darüber herrscht in der Literatur Streit. Die Frage hat bislang noch wenig Berücksichtigung gefunden. Ausführlich ist die Frage nur an zwei Stellen behandelt: Von Nissen in der Juristischen Wochenschrift 1904 S. 545 ff. und von v. Brünneck in Gruchots Beiträgen Band 47 S. 288 ff.

Nissen vertritt die Ansicht[1]), daß neben der nach § 572 Satz 2 eintretenden Rückgewährpflicht des Erwerbers die des Verpächters unverändert weiterbestehen bleibe, daß beide also als Gesamtschuldner verpflichtet seien. Nissen meint, daß das Rechtsverhältnis, welches durch den Erwerb eines Pachtgrundstücks auf Grund der §§ 571, 572 begründet werde, keine Folgerung zulasse, daß mit dem Eintritt eines der Tatbestände des § 572 Satz 2 die für den Erwerber entstehende Pflicht zur Rückgabe der Sicherheit gleichzeitig für den Verpächter erlösche oder auch nur modifiziert werde. Es gehöre ferner die Verpflichtung des Erwerbers zur Rückgabe der Sicherheit nicht zu dem Pflichtenkreise, in den der Erwerber nach § 571 eintrete. Die Sicherheit sei zurückzugeben nicht auf Grund des Pachtverhältnisses, sondern auf Grund des in ihrer Bestellung liegenden Nebenvertrages. Daher falle die Rückgabepflicht auch nicht unter § 571 Abs. 2.

Diese Ansicht Nissens muß abgelehnt werden. Sie ist nur eine analoge Anwendung des § 415, welcher die Wirksamkeit einer zwischen

[1]) Vergl. auch R. G. in Gruchot 49 S. 908 ff., wo für den Fall der Barkaution der gleiche Standpunkt vertreten wird.

dem Schuldner und einem Dritten vereinbarten Schuldübernahme, also das Freiwerden des Schuldners, von der Genehmigung des Gläubigers abhängig macht und bis zu ihrer Erteilung den Schuldner unverändert weiter haften läßt. Zunächst ist die nach Halbsatz 1 von Satz 2 § 572 eintretende Verpflichtung des Erwerbers lediglich die Folge des Empfangs der Sicherheit und nicht die irgend einer Willenserklärung. Weiter unterscheidet sich, wie schon oben auseinandergesetzt ist, der durch § 572 Satz 2 Halbsatz 2 bestimmte rechtliche Vorgang erheblich von der Schuldübernahme des § 415. Es kann die einmal entstandene Verpflichtung des Erwerbers nicht, wie die des Schuldübernehmers vor der Genehmigung des Gläubigers gemäß § 415 Abs. 1 Satz 3, durch Vertrag zwischen dem Verpächter und dem Erwerber wieder aufgehoben werden. Andrerseits liegt im Falle des § 572 Satz 2 nicht die Uebernahme einer fremden Schuld vor, sondern es entsteht in der Person des Erwerbers, sei es auf Grund des Empfangs der Sicherheit, sei es auf Grund der dem Verpächter gegenüber abgegebenen Erklärung, eine selbständige Verpflichtung, die nur den gleichen Inhalt, wie die bisherige des Verpächters hat.

Es verbietet sich also diese von Nissen — wenn auch vielleicht unbewußt — gemachte analoge Anwendung des § 415. Des weiteren kann aber — und das ist die Hauptsache — der Auffassung Nissens über das Verhältnis des Sicherheitsbestellungsvertrages zum Pachtvertrage, auf der seine Schlußfolgerung sich aufbaut, nicht beigetreten werden. Wenn es sich auch um zwei verschiedene Verträge handelt, so sind doch die daraus entstehenden Rechtsverhältnisse eng miteinander verwachsen.[1]) Der Sicherheitsbestellungsvertrag hat für sich gar keine selbständige rechtliche Existenz. Nur um die Erfüllung der Pflichten des Pächters zu sichern, ist er geschlossen und gibt dem Verpächter auch nur Rechte, solange er Gläubiger aus dem Pachtvertrage ist. Soweit das Gesetz eine Regelung trifft, hat es das aus der Sicherheitsleistung entstandene Rechtsverhältnis ebenso behandelt wie das Pachtverhältnis. In die Rechte und Pflichten aus beiden läßt es den Erwerber gleichmäßig eintreten. Die fraglichen Bestimmungen der §§ 571 und 572 zeigen auch den gleichen Wortlaut. Aus alle diesem ist ohne weiteres zu schließen, daß der Gesetzgeber beide Rechtsverhältnisse gleich behandelt wissen will. Hiergegen verstößt Nissen, wenn er für die Forthaftung des Verpächters aus dem Sicherheitsverhältnis andere Normen aufstellt, als sie der Gesetzgeber für das Pachtverhältnis vorgesehen hat. Unter Ablehnung der Ansicht Nissens müssen wir demnach zu dem Schluß kommen, daß die Fort-

[1]) Vergl. Mittelstein S. 492; Recht 1912 S. 14/15.

haftung des Verpächters in beiden Fällen den gleichen Normen unterliegen muß. Wollte man diesen Satz nicht als richtig anerkennen, so würde die Folge sein, daß der Verpächter für die Rückgewähr einer dem Erwerber ausgehändigten Sicherheit noch haftet, auch wenn er von seiner Haftung für die Erfüllung der Verpächterpflichten durch den Erwerber bereits nach § 571 Abs. 2 Satz 2 befreit ist. Ein solcher Zwiespalt kann aber, wie gesagt, bei der sonst so engen Angliederung beider Rechtsverhältnisse aneinander vom Gesetzgeber nicht gewollt sein. Es folgt also aus dem Gesagten, daß die Verpflichtung des Verpächters zur Rückgewähr der Sicherheit zwar nicht erlischt infolge des Eintritts des Erwerbers, daß sie sich aber in gleicher Weise wie seine Verpächterpflichten nach § 571 Abs. 2 modifiziert.[1]) Der Verpächter haftet danach dem Pächter noch weiter als selbstschuldnerischer Bürge, zwar nicht für die Erfüllung der Rückgewährpflicht selbst, sondern für den Schaden, der dem Pächter dadurch entsteht, daß der Erwerber seine Rückgewährpflicht nicht erfüllt.

Von dieser Bürgenhaftung muß er auch zugleich mit dem Erlöschen der Bürgenhaftung für die Erfüllung der Verpächterpflichten durch den Erwerber gemäß § 571 Abs. 2 Satz 2 frei werden. Es muß hier nur eine Modifikation eintreten. Denn die Verpflichtung des Erwerbers zur Rückgewähr der Sicherheit entsteht nicht zugleich mit dem Eigentumserwerb am Pachtgrundstück, sondern erst mit dem Vorliegen eines der Tatbestände des § 572 Satz 2. Wenn also der Verpächter von seiner bürgenmäßigen Haftung in Ansehung der Verpächterpflichten gemäß § 571 Abs. 2 Satz 2 frei wird zu einer Zeit, da noch nicht der Erwerber zur Rückgewähr der Sicherheit verpflichtet ist, so kann dies keinen Einfluß auf die Pflichten des Verpächters aus dem Sicherheitsbestellungsvertrage haben.[2]) Denn die Vertragspflicht hat sich noch nicht infolge des Eintritts des Erwerbers in eine bürgenmäßige Haftung verwandelt, sondern besteht noch in alter Form weiter. Tritt nun jedoch nachträglich einer der Tatbestände des § 572 Satz 2 ein, so muß damit jede Haftung des Verpächters erlöschen. Denn für das Entstehen einer bürgenmäßigen Haftung ist kein Raum mehr, da die von § 571 Abs. 2 Satz 2 für das Freiwerden hiervon aufgestellten Voraussetzungen erfüllt und diese Verpflichtung nach dem oben Ausgeführten als eine einheitliche bezüglich des Pachtverhältnisses und der Sicherheitsleistung anzusehen ist.

Diesem von uns gefundenen Resultat hält Nissen noch folgende Ausführungen entgegen: „Wäre es aber selbst der Fall (nämlich, daß

---

[1]) Vergl. Oertmann § 572 Anm. 1; Mittelstein S. 495; Zimmermann S. 47; Reichel S. 439 Anm. 1. O. L. G. 20 S. 120 berührt die Frage, läßt sie aber unentschieden.

[2]) Vergl. Zimmermann S. 47.

§ 571 Abs. 2 auf § 572 entsprechend anzuwenden wäre), so wäre praktisch für den Vermieter nichts gewonnen, denn die Verantwortung für ordnungsmäßige Rückgewähr der Kaution stellt eine bereits mit Hingabe der letzteren begründete Haftung dar, auf welche sich die Befreiung des Abs. 2 Satz 2 jener Gesetzesstelle mithin nicht anwenden ließe. Die Befreiung geht eben nur auf die Zukunft bezw. auf die nach dem kritischen Zeitpunkt entstandenen Verbindlichkeiten. Erleidet die Sicherheit im Besitz des Grundstückserwerbers eine Verschlechterung, so ist die Pflicht, hierfür Genugtuung zu leisten, nicht erst durch die Verschlechterung ins Leben getreten, sondern nur der Ausfluß der von vornherein für den Vermieter bestehenden Pflicht, die Sicherheit dereinst in ordnungsmäßigem Zustand zurückzugeben."

Abgesehen davon, daß diese Argumentation etwas dunkel erscheint, ist sie auch nicht stichhaltig. Denn dann wäre die Bestimmung des § 571 Abs. 2 Satz 2 überhaupt widersinnig. Das, was Nissen nämlich bei der Sicherheitsleistung ausführt, trifft auch auf das Pachtverhältnis zu. Denn auch dort würde, wenn man Nissen's Ansicht konsequent durchführen wollte, die Pflicht des Verpächters, dafür Genugtuung zu leisten, daß der Erwerber infolge einer Verschlechterung des Pachtgrundstücks dem Pächter nicht den vertragsmäßigen Gebrauch und die vertragsmäßige Nutzung gewährt, nicht erst mit der Verschlechterung des Grundstücks ins Leben treten, sondern nur ein Ausfluß des ursprünglichen Pachtvertrages sein. Dieses ist jedoch nicht richtig. Denn nicht die Berufung auf den Pachtvertrag allein kann zur Begründung einer derartigen Schadenersatzklage des Pächters gegen den Verpächter ausreichen, sondern es würde dazu noch die Behauptung erforderlich sein, daß der Erwerber die Pflichten aus dem Pachtverhältnis nicht erfüllt habe. Die Schadenersatzpflicht des Verpächters entsteht erst, nachdem auch eine solche des Erwerbers entstanden ist. Gleichwohl ist der Rechtsgrund der Haftung des Verpächters in dem Pachtvertrage zu suchen. Er haftet aber nicht für die Vertragserfüllung selbst, sondern nur für die Schadenersatzpflicht des Erwerbers wie ein selbstschuldnerischer Bürge. Nissen setzt sich mit seinen Ausführungen daher mit dem Gesetz in Widerspruch und vermag die von uns aufgestellte Ansicht damit nicht zu widerlegen.

v. Brünneck (Gruchot 47 S. 288 ff.) kommt bei seinen Untersuchungen über die Fortdauer der Haftung des Verpächters zu einem verschiedenen Resultat, je nachdem ein Faustpfand die Sicherheit bildet, oder eine Geldsumme zur freien Verfügung des Verpächters hingegeben ist. Schon diese Zweiteilung muß Bedenken gegen die Richtigkeit des gefundenen Resultats erregen. Denn das Gesetz behandelt die verschiedenen Arten der Sicherheitsleistung im § 572 gleichmäßig. Es muß sich darum auch

in der weiteren rechtlichen Behandlung eine Einheitlichkeit erreichen lassen. Daß dies ohne Zwang möglich ist, zeigt das von uns gefundene Resultat. Im einzelnen stellt v. Brünneck folgende Ansichten auf:

Beim Vorliegen eines Faustpfandes erklärt er die Bestimmungen der §§ 1250/1 für anwendbar.[1]) Dies muß aus denselben Gründen wie früher die analoge Anwendung der §§ 412, 401 abgelehnt werden. Im Falle des § 1250 geht das Pfandrecht infolge der Uebertragung der pfandgesicherten Forderung auf den Zessionar über, während hier die Forderungen aus dem Pachtverhältnis mit den Rechten aus einer Sicherheit nicht auf den Erwerber übergehen, sondern in seiner Person kraft seines Eigentums am Pachtgrundstücke neu entstehen. Der Eintritt in die Sicherungsrechte erfolgt auch nicht darum, weil sie ein Accessorium der Rechte aus dem Pachtverhältnis sind, sondern selbständig neben dem Eintritt in diese auf Grund positiver Gesetzesbestimmung. Demnach dürfte die analoge Anwendung der Vorschriften der §§ 1250, 1251, die ja gerade die sich aus der accessorischen Natur des Pfandrechts bei einer Uebertragung der Forderung ergebenden Rechtsverhältnisse regeln, fehlsam sein.[2]) Aber wenn man auch hierin v. Brünneck beitreten sollte, so kann man doch seine weitere Folgerung, es liege ein dem Satz 3 von § 1251 Abs. 2 analoger Fall vor, nicht billigen.[3]) Denn der rechtliche Vorgang des Eintritts des Erwerbers in die Verpächter- und Sicherungsrechte gemäß §§ 571, 572 ist nicht einem gesetzlichen Uebergang einer Forderung an die Seite zu stellen. Denn dieser Eintritt des Erwerbers vollzieht sich nicht kraft Gesetzes, sondern auf Grund der Veräußerung des Pachtgrundstücks. Die Forderungen aus dem Pachtverhältnis gehören gewissermaßen zum Inhalt des übertragenen Eigentums an dem Pachtgrundstücke.[4]) Der Verpächter kann hier auch — anders als bei einem Uebergang kraft Gesetzes — ebenso wie bei einer freiwilligen Abtretung einer Forderung in dem Veräußerungsvertrage mit dem Erwerber Abmachungen treffen, wodurch er sich die Erfüllung der Rückgewährpflicht durch den Erwerber sichert, und sich gegen Rückgriffe des Pächters auf seine Bürgenpflicht schützt.[5]) Diesem gegenüber können die Gründe v. Brünnecks nicht überzeugen, wenn er ausführt: „Schon der Wortlaut dieser Vorschrift — § 1251 Abs. 2 Satz 3 — steht einer Auslegung nicht entgegen, welche unter dem Gesetze, kraft dessen eine Forderung von einem auf den anderen Gläubiger übergeht, auch ein Gesetz versteht,

---

[1]) So auch Planck § 572 Anm. 2.

[2]) Vergl. Nissen in J. W. 04 S. 546.

[3]) Dies tut auch Planck § 572 Anm. 2 nicht.

[4]) Vergl. Prot. II S. 139.

[5]) Vergl. Nissen in J. W. 04 S. 546.

daß sich in Aeußerung seiner Kraft sozusagen selbst beschränkt und diese davon abhängig macht, daß eine bestimmte rechtlich erhebliche Tatsache gegeben sei, an die es sich anschließen und mit der es seine Wirkung vereinigen kann. Ist es doch selbst unter diesen Umständen das Gesetz, welches den Uebergang des Forderungsrechtes zum endlichen Abschluß bringt."

Letzten Endes ist es eben immer das Gesetz, welches den Uebergang eines Rechtes bewirkt, indem einem tatsächlichen Vorgang die gewollte rechtliche Folge verliehen wird. Im Gegensatz dazu geht bei der cessio legis der gemeinsame Wille der Beteiligten bei Vornahme des fraglichen Rechtsgeschäftes nicht auf den Uebergang der Forderung. Daß dieser dann doch erfolgt, geschieht auf Grund einer entsprechenden Vorschrift des Gesetzes. Beim Erwerb eines verpachteten Grundstücks aber geht, da der Satz gilt: Heuer geht vor Kauf, gerade der Wille des Erwerbers auch auf den Eintritt in die Rechte aus dem Pachtverhältnis. Wenn der Veräußerer sich diese Rechte vorbehalten wollte, würde das Grundstück für den Erwerber nicht den geringsten wirtschaftlichen Wert haben, und er würde nicht daran denken, es zu erwerben. Eine rechtliche Parallele zwischen dem Eintritt eines Grundstückserwerbers in die Rechte aus einem Pachtverhältnis und einer cessio legis ist daher nicht angezeigt. Dem von v. Brünneck[1]) aufgestellten Satz, jedenfalls bleibe die Tatsache bestehen, daß die Rechte aus dem Pachtverhältnis unabhängig vom Willen und Zutun des Veräußerers von dem neuen Eigentümer des Grundstücks erworben würden, kann nicht beigetreten werden.

Zu einem andern Ergebnis kommt v. Brünneck, wenn es sich nicht um eine Faustpfandbestellung, sondern um eine Barkaution handelt. Im Ergebnis stimmt er hier mit der von Nissen aufgestellten Ansicht überein. Er behandelt die beiden Fälle des § 572 Satz 2 getrennt. Habe der Pächter einen Anspruch auf Rückgewähr der Sicherheit gegen den Erwerber dadurch erlangt, daß dieser dem Veräußerer gegenüber die Verpflichtung hierzu übernommen habe, so hafte der Verpächter nach den Grundsätzen des § 415 noch solange, bis der Pächter seinerseits die Schuldübernahme genehmige. Denn wenn auch § 572 einen Sonderfall der Schuldübernahme statuiere, so berühre er doch im übrigen den § 415 nicht. Zur Widerlegung dieser Ansicht ist das Gleiche anzuführen, was oben bei der Besprechung des Nissenschen Aufsatzes gesagt ist. Es wird daher darauf verwiesen.

Für den Fall, daß die Rückgewährpflicht des Erwerbers dadurch entsteht, daß ihm die Barkaution ausgehändigt wird, spricht v. Brünneck es

---

[1]) Gruchot 47 S. 292.

nicht klar aus, welche Grundsätze er wegen des Fortbestehens einer Schuld des Verpächters zur Anwendung bringen will. Er begründet aber eingehend seine Ansicht, daß auf diesen Fall der § 1251 Abs. 2 Satz 3 nicht anwendbar sei. Danach muß er also der Meinung sein, daß zunächst § 1251 entsprechende Geltung habe. Diesem müssen wir mit den gleichen Gründen entgegentreten, die wir oben beim Vorliegen eines Faustpfandes auseinandergesetzt haben.

Wir begegnen hier einer Inkonsequenz v. Brünnecks, die er ohne rechtliche Gründe nur wirtschaftlichen Gesichtspunkten zuliebe macht. Er erklärt, die Ungleichartigkeit der Umstände, unter denen die Sicherheitsbestellung bei der Barkaution im Verhältnis zum Faustpfand vor sich gehe, schließe die Möglichkeit einer entsprechenden Anwendung des § 1251 Abs. 2 Satz 3 aus. Durch die Hingabe von barem Gelde als Sicherheit erweise der Besteller dem Empfänger ein gesteigertes Vertrauen. Es komme ihm daher auf die Person dessen, dem er es schenke, weit mehr an, als bei wirklicher Verpfändung. Bei einer Faustpfandbestellung verbleibe dem Schuldner stets ein dinglicher Anspruch, der strafrechtlich geschützt und im Konkurse bevorzugt werde. Bei der Barkaution habe der Besteller lediglich einen obligatorischen Anspruch. Deshalb dürfe dem Pächter nicht zugemutet werden, plötzlich statt an den Verpächter, dem er aus Vertrauen zu seiner Persönlichkeit das bare Geld übereignet habe, an den Erwerber, eine ihm gänzlich fremde Person, wegen seines Rückgabeanspruchs verwiesen zu werden. Durch diese wirtschaftlichen Erwägungen vermag v. Brünneck jedoch nicht den Mangel an rechtlichen Gründen zu verdecken, welche die Anwendbarkeit von § 1251 Abs. 2 Satz 3 in diesem Falle, entgegen den vorher aufgestellten Grundsätzen, verneinen sollen. Der rechtliche Vorgang, auf Grund dessen oben v. Brünneck beim Faustpfand die Anwendbarkeit dieser Bestimmung für gegeben erachtet hat, liegt auch hier vor. Daß sich hier der Eintritt in das Recht aus der Sicherheitsleistung, also in das Eigentum des Kautionsempfängers, nicht unmittelbar wie beim Faustpfande, sondern erst mittelbar vermöge einer Handlung des Verpächters vollzieht, kann keinen Unterschied machen. Denn auf Vornahme dieser Handlung durch den Verpächter hat der Erwerber einen rechtlichen Anspruch. Die Uebereignung der Sicherheit erfolgt also im Sinne v. Brünneck's auf Grund einer gesetzlichen Verpflichtung. Es müßte demnach der zweite Fall des § 1251 Abs. 2 Satz 3 vorliegen. Zu diesem Schluß kommt aber v. Brünneck nicht.

Die wirtschaftlichen Erwägungen, die er macht, können den vorhandenen rechtlichen Gesichtspunkten gegenüber nicht für stichhaltig gehalten werden. Zudem sind die Härten, die den Pächter bei einer anderen Rechtsauslegung nach v. Brünneck's Ansicht treffen würden, nicht so er-

heblich. Auch wenn der Pächter bei Beendigung der Pacht den Erwerber als alleinigen Schuldner sich gegenüber sieht, so wird er gleichwohl keine große Gefahr laufen. Er wird stets in der Lage sein, bei Beendigung der Pacht den schuldigen Pachtzins in Höhe der Kaution zurückzuhalten. Oft wird ihm ausdrücklich dies Recht vertraglich eingeräumt sein.[1]) Andernfalls würde er einer Klage des Erwerbers auf Zahlung des Pachtzinses eine exceptio doli entgegenstellen können. Wenn auch die Forderung auf Rückzahlung der Kaution erst entsteht, wenn der Pächter nach Beendigung der Pacht seine sämtlichen Vertragspflichten erfüllt hat, und erst dann zur Aufrechnung geeignet ist, so wird man gleichwohl nach dem Grundsatze „dolo facit, qui petit, quod rediturus est" eine entsprechende Einrede des Pächters aus § 226 für begründet erachten müssen.[2])

Liegt der Fall vor, daß der Erwerber bereits einen vollstreckbaren Titel gegen den Pächter erlangt hat und Zwangsvollstreckung in das Vermögen des Pächters betreibt, so kann dieser gemäß § 777 Z. P. O. der Zwangsvollstreckung widersprechen. Wenn auch § 777 Z. P. O. nur von einem Pfandrecht oder einem Zurückbehaltungsrecht spricht, so wird man ihn doch wohl unbedenklich bei der Barkaution analog zur Anwendung bringen dürfen.[3])

Diese letzten Erwägungen mögen auch denjenigen entgegengehalten werden, die meinen, daß das von uns oben gefundene Resultat unberechtigte Härten für den Pächter zur Folge habe.

Eine weitere Schlußfolgerung v. Brünneck's[4]), der Verpächter sei, soweit er von seiner Rückgewährpflicht nicht frei werde, zur Herausgabe der Sicherheit an den Erwerber nicht ohne weiteres verpflichtet, kann ebenfalls nicht geteilt werden. Zwar werde er, so führt v. Brünneck aus, die Aushändigung der empfangenen Sicherheit dann nicht ablehnen dürfen, wenn der Pächter dazu bereit sei, ihn aus der Verpflichtung wegen der Rückgewähr der Kaution zu entlassen. Andernfalls könne er dem Verlangen des Erwerbers auf Aushändigung der Sicherheit seinerseits das Verlangen entgegenstellen, es solle dieser ihm Sicherheit bestellen, um ihn vor der Gefahr zu schützen, daß er doppelt zahlen müsse, wenn der Pächter ihn wegen der Rückgewähr in Anspruch nehme, weil er diese vom Erwerber nicht habe erlangen können. Sei jedoch der Erwerber hierzu nicht bereit, so müsse er sich damit begnügen, wenn der Verpächter

[1]) Vergl. R. G. 53 S. 248. O. L. G. 17 S. 20.
[2]) Vergl. Haas S. 49.
[3]) Vergl. Haas S. 51.
[4]) Gruchot 47 S. 296.

die Kaution für beide gemeinschaftlich hinterlege. Die Ansicht v. Brünneck's findet im Gesetz nirgends eine Begründung.[1]) Sie scheint vielmehr mit dem Inhalt von § 572 Satz 1 nicht vereinbar.

Endlich lassen sich auch die von Planck in seinem Kommentar gefundenen Resultate nach den obigen Ausführungen nicht halten. Planck stimmt zum Teil Nissen, zum Teil v. Brünneck zu. Hat der Pächter zur Sicherheit ein Pfand bestellt, so erklärt Planck die Vorschrift des § 1251 Abs. 2 für entsprechend anwendbar. Der Verpächter hafte für die Erfüllung der Verpflichtung des Erwerbers wie ein Bürge, ohne daß ihm die Ausnahme des Satzes 3 von § 1251 Abs. 2 zustatten komme. Beim Vorliegen einer anderen Art der Sicherheit, meint Planck weiter, müsse der Verpächter mit ihrer Aushändigung an den Erwerber, da er hierzu nach § 572 Abs. 1 gezwungen werden könne, von der Vertragspflicht zur Rückgewähr frei werden. Habe der Erwerber sich dem Verpächter gegenüber zur Rückgewähr verpflichtet, so werde der Verpächter nur nach den Grundsätzen der Schuldübernahme, § 415, frei.

Die Ansichten Plancks noch im einzelnen durchzusprechen, ist nicht nötig. Es mag nur auf das verwiesen werden, was oben des näheren ausgeführt ist. Die analoge Anwendbarkeit der §§ 1250, 1251 und 415 ist dort bereits widerlegt. Die der Aushändigung der Sicherheit von Planck angefügte Folge widerspricht dem erwähnten Grundsatz, daß niemand durch Entäußerung des geschuldeten Gegenstandes von seiner Vertragspflicht frei werden kann.

§ 8.

Die Rechtsstellung des Pächters nach der Veräußerung.

Die Rechte und Pflichten des Pächters aus einer von ihm geleisteten Sicherheit erleiden an sich durch die Veräußerung des Pachtgrundstücks keine Veränderung.

Der Pächter kann nicht mit Rücksicht auf den Eigentumswechsel die gestellte Sicherheit vor Beendigung der Pacht vom Verpächter zurückverlangen.[2])

An die Stelle des Verpächters tritt als der dem Pächter gegenüber aus der Sicherheitsleistung Berechtigte und Verpflichtete nach Maßgabe der obigen Ausführungen der Erwerber. Erfüllt dieser seine Verpflichtungen nicht, so haftet dem Pächter für seinen Schadenersatzanspruch der Verpächter gemäß § 571 Abs. 2 wie ein selbstschuldnerischer Bürge, solange er nicht nach Satz 2 von dieser Haftung frei geworden ist.

---

1) Vergl. Planck § 572 Anm. 2; Mittelstein S. 493 Anm. 37.

2) Vergl. Staudinger § 572 Anm. 1b; R. G. 53 S. 249 ff. O. L. G. 20 S. 119.

Der Pächter ist nicht verpflichtet, dem Erwerber, der die Sicherheit vom Verpächter nicht herausbekommen kann, eine neue zu leisten.[1]) Denn durch die auf Grund des Bestellungsvertrages getätigte Leistung an den Verpächter hat der Pächter seine in dieser Richtung eingegangene Verpflichtung ein für allemal erfüllt. Ist die Sicherheit jedoch ohne Verschulden des Verpächters und des Erwerbers unzureichend geworden, so ist der Pächter nach § 240 dem Erwerber gegenüber zur Ergänzung oder zur Stellung einer anderweiten Sicherheit verpflichtet.[2]) Doch wird es hier auf die im einzelnen Falle getroffenen Vereinbarungen ankommen.[3])

Hatte der Pächter zur Zeit des Eigentumsüberganges an dem Pachtgrundstück auf den Erwerber die Sicherheit, zu deren Bestellung er sich dem Verpächter gegenüber verpflichtet hatte, noch nicht geleistet, so wird er nunmehr von seiner Vertragspflicht frei. Denn in diesem Falle gehen, wie bereits oben S. 8 hervorgehoben ist, nach dem Wortlaut des § 572 Satz 1 die Rechte aus dem Sicherheitsbestellungsvertrage auf den Erwerber nicht über.[4]) In dem Falle, daß der Verpächter noch Ansprüche aus der Zeit seines Eigentums gegen den Pächter besitzt, liegt ein praktisches Bedürfnis dafür, noch ein Recht des Verpächters auf die Bestellung der bedungenen Sicherheit anzuerkennen, nicht vor, da ja dann der Verpächter bereits auf Befriedigung des Anspruchs selbst klagen kann.

Endlich hat auch der Pächter neben dem Erwerber einen Anspruch gegen den Verpächter, der dahin geht, daß der Verpächter die ihm geleistete Sicherheit, soweit sie ihm nicht mehr haftet, dem Erwerber aushändige.[5])

Dieser Anspruch des Pächters folgt aus dem Vertrage über die Sicherheitsleistung. Denn der Pächter hat die Sicherheit für alle Ansprüche aus dem Pachtverhältnis zugunsten des daraus Berechtigten, also auch eines Erwerbers des Grundstücks, bestellt. Nach dem Eintritt des Erwerbers in die Verpächterrechte entspricht es also dem Sinne des Vertrages, daß die Sicherheit nicht dem Verpächter verbleibt, sondern dem Erwerber ausgehändigt wird. Der Pächter hat auch ein eigenes Interesse daran, daß der Erwerber, der nunmehr vom Pächter Erfüllung verlangen kann, für den Fall einer Nichterfüllung die Sicherheit in Händen habe

---

[1]) Vergl. Staudinger § 572 Anm. 1a; Reichsgerichtsräte § 572 Anm. 2; Oertmann § 572 Anm. 2; Mittelstein S. 493 Anm. 38; Fuld S. 214; Zimmermann S. 45/46; Niendorff S. 293.

[2]) Vergl. Mittelstein S. 493 Anm. 33a; Niendorff S. 293.

[3]) Vergl. Staudinger § 240 Anm. 4a; Planck § 240 Anm. 3; O. L. G. 11 S. 143.

[4]) A. A. Staudinger § 572 Anm. 1a; Zimmermann S. 46; Mittelstein S. 492.

[5]) Vergl. Prot. II S. 262; Planck § 572 Anm. 2; Oertmann § 572 Anm. 2; Staudinger § 572 Anm. 2 (a. E.); Reichsgerichtsräte § 572 Anm. 1; Matthiaß S. 311; Enneccerus S. 358 Anm. 15; Kohler S. 327; Fränkel S. 75; Fuld S. 214; Zimmermann S. 45; Niendorff S. 294; Mittelstein S. 493; R. G. 53 S. 251 läßt die Frage offen.

und nicht etwa wegen mangelnder Sicherheit zur vorzeitigen Auflösung des Pachtverhältnisses schreitet. Die gegenteilige Ansicht vertritt Nissen in Jur. Woch. 04 S. 545/6. Er meint, wenn man dem Pächter ein solches Recht zuerkennen wolle, so habe der Verpächter mit der Aushändigung der Sicherheit an den Erwerber seine Pflichten aus dem Sicherheitsbestellungsvertrage gegenüber dem Pächter erfüllt. Dann müsse aber der Verpächter auch von seiner Schuld frei werden und könne nicht weiter für die Erfüllung der Rückgewährpflicht durch den Erwerber haften.

Hierauf ist zu erwidern, daß diesem Recht des Pächters keineswegs die Verpflichtung, es nun auch geltend zu machen, anhaftet.[1]) Es kann daher beides, das Recht des Pächters und die Forthaftung des Verpächters, wohl nebeneinander bestehen. Zuzugeben ist jedoch Nissen, daß von einer weiteren Haftung des Verpächters keine Rede mehr sein kann, wenn die Aushändigung auf das ausdrückliche Verlangen des Pächters erfolgt.[2]) Denn da sich dies Verlangen auf den Sicherheitsbestellungsvertrag stützt und der einzige Anspruch ist, den der Pächter zur Zeit geltend machen kann, so muß damit auch jede Verpflichtung des Verpächters aus diesem Vertrage erlöschen. Der Erfüllung des erst mit Beendigung des Pachtverhältnisses entstehenden Anspruches des Pächters auf Rückgewähr der Sicherheit steht ihre Aushändigung an eine Person gleich, die nach dem kundgegebenen Willen des Pächters zur Empfangnahme ermächtigt ist. Daß diese Person nicht auf den Willen des Pächters angewiesen ist, um in den Besitz der Sicherheit zu gelangen, kann nicht ins Gewicht fallen.

Solange aber der Pächter diesen Anspruch nicht geltend macht, muß es bei den oben beschriebenen Folgen bleiben.[3]) Denn wenn der Verpächter auch zur Aushändigung der Sicherheit an den Erwerber verpflichtet ist, so hat er sich doch in diese Lage ohne das Zutun des Pächters durch die Veräußerung des Grundstücks gebracht.

---

[1]) Vergl. Mittelstein S. 494.
[2]) Vergl. Mittelstein S. 494 Anm. 46.
[3]) Vergl. Mittelstein S. 495.

Druck von Gustav Peters, Lüneburg.